¡FELICITACIONES! AMARILO S.A. se complace en felicitarlos por la adquisición de su apartamento en el **CONJUNTO HACIENDA CASABLANCA – EL MOLINO**, con la seguridad de que aquí, ustedes y su familia vivirán muchos años felices.

En el presente manual, se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así, como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que tanto su apartamento como el conjunto, estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. De este modo, ustedes asegurarán su inversión y la de los demás propietarios que como ustedes, contribuyen en el mantenimiento y cuidado del conjunto.

Agradecemos la confianza depositada en **AMARILO S.A.**, y esperamos continuar contando con ustedes entre nuestros clientes y amigos.

CONTENIDO

1.INTRODUCCIÓN.....4
2.ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO.....6
3.DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO.....7
3.1 UBICACIÓN.....7
3.3 ESPECIFICACIONES DEL APARTAMENTO.....9
3.3.1 ADECUACIONES POR PARTE DEL PROPIETARIO.....12
4.ESPECIFICACIONES DE LOS EDIFICIOS COMUNALES.....12
5.CONTRATISTAS Y PROVEEDORES.....13
6.ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO.....16
6.1 CIMENTACIÓN.....16
6.2 ESTRUCTURA.....16
6.3 CUBIERTA.....17
6.4 FACHADAS EXTERIORES E INTERIORES.....17
6.5 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.....17
6.5.1 SUMINISTRO.....18
6.5.2 SALIDAS SANITARIAS.....18
6.5.3 BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS.....19
6.5.4 CONTADORES.....19
6.5.5 REGISTROS.....19
6.5.6 LAVADORA.....19
6.5.7 RECOMENDACIONES GENERALES.....19
6.6 GRIFERÍAS Y APARATOS SANITARIOS.....21
6.7 INSTALACIÓN DE GAS.....21
6.8 INSTALACIONES ELÉCTRICAS.....22
6.8.1 ACOMETIDAS.....23
6.8.2 GRUPO DE MEDIDAS.....23
6.8.3 CONTADORES.....23
6.8.4 TABLERO DE AUTOMÁTICOS.....23
6.8.5 ANTENA T.V.....24
6.9 INSTALACIONES TELEFÓNICAS Y CITÓFONO.....24
6.9.1 CAJAS DE PASO Y CABLEADO.....24
6.10 PISOS EN CERÁMICA.....25
6.11 MUROS.....25
6.11.1 MUROS ENCHAPADOS.....26
6.12 CARPINTERÍA EN MADERA.....26
6.13 CARPINTERÍA METÁLICA.....26
6.14 CERRADURAS.....26
6.15 VENTANERÍA.....27
6.16 TECHOS Y CIELO RASOS.....27
6.17 VIDRIOS Y ESPEJOS.....27
7.EQUIPOS ESPECIALES Y TRABAJOS EN ÁREAS DE USO COMUNAL.....28
7.1 PORTERÍA Y SALON COMUNAL.....28
7.2 ZONAS VERDES.....29
7.3 JUEGO INFANTIL.....29
7.4 PARQUEADEROS Y ZONAS DURAS.....29
7.5 ILUMINACIÓN EXTERIOR.....30
7.6 CERRAMIENTO Y ELEMENTOS METALICOS:.....30
7.7 SERVICIOS COMUNES.....30
7.7.1 EQUIPOS DE PRESIÓN CONSTANTE.....30
7.7.2 TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE.....30
7.7.3 ANTENAS COMUNALES DE TELEVISIÓN.....31
7.7.4 SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN - CITOFONÍA.....32
7.7.5 IMPERMEABILIZACIONES.....33
8.MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS.....35
8.1 AZULEJO CERÁMICA.....35
8.2 GRIFERÍA Y SUPERFICIES CROMADAS.....35
8.3 BAÑO.....35
8.4 LADRILLO.....35
8.5 MADERA.....36
8.6 MÉTODOS DE LIMPIEZA.....36
9.PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS.....37
10.RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA,.....39

DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
.....39
OBLIGACIONES.....39
PROHIBICIONES.....40
11.GARANTÍAS.....41

1. INTRODUCCIÓN

El presente manual se ha elaborado con el propósito de orientar a los nuevos propietarios del Conjunto Residencial **HACIENDA CASABLANCA - EL MOLINO** hacia el buen uso y mantenimiento de la agrupación; cómo conservarla adecuadamente, explicarle globalmente como está construida, los procedimientos de revisión, las eventuales emergencias, las prohibiciones y recomendaciones de seguridad y los procedimientos a seguir para el manejo y mantenimiento de la totalidad de los Equipos Especiales y zonas comunes que se entregan para el uso y beneficio de todos los habitantes del Conjunto.
Como todo producto, las construcciones necesitan un mantenimiento adecuado, que le permita cumplir la función para la cual fue diseñada, ya que por acción del uso, el medio ambiente y el envejecimiento deben ser cuidados en forma constante para mantener la vivienda en condiciones óptimas de presentación y funcionamiento.
Por favor lea detenidamente este manual y recurra a el todas las veces que lo requiera, para lo cual le sugerimos mantenerlo dentro de la biblioteca de su apartamento.

Recomendaciones:

Antes de ocupar el inmueble cambie las guardas de la puerta principal y tenga en cuenta que ésta no es de seguridad, instale una reja en el montante de vidrio del marco de la puerta principal; extreme al máximo las medidas de seguridad como por ejemplo no deje el apartamento solo, evite que la empleada socialice con obreros, autorice expresamente el ingreso al conjunto y por ende a su apartamento. Deje perfectamente cerrado y en lo posible con alarma sus vehículos. Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación a su inmueble; nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.
Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen **demoler muros**. Ni siquiera está permitido abrir huecos en ellos debido al diseño estructural que hace que todos los muros sean de soporte como columnas en el sistema tradicional, cualquier tipo de reforma que implique realizar modificaciones en los muros del apartamento debe ser avalada por un Ing. Civil debidamente matriculado.
Las placas de entrepiso son macizas en concreto, de 10 cm de espesor. Posiblemente presenten algún tipo de ondulación en ellas, las cuales se consideran normales y no tienen posibilidad de mejora.
Las pequeñas fisuras que se pueden presentar no ofrecen ningún peligro y en un tiempo oportuno se resanarán, Ver numeral 11 (Garantías).
Para colgar cuadros es necesario que usen taladro percutor o como mínimo puntilla de acero.

- En la pared donde se encuentra ubicada la caja de tacos eléctricos

no se puede taladrar, ni clavar puntillas en ella, porque es la zona de instalaciones eléctricas verticales de la vivienda. Así mismo no se debe trasladar la caja de tacos.
Tener en cuenta que los pisos de zona social y alcobas se entregan en concreto, simplemente con aseo de obra por lo tanto si se va a instalar otro tipo de acabado como enchape o madera se debe alistar el piso.

Por último, queremos recordarle leer cuidadosamente el Reglamento de Propiedad Horizontal que hace referencia a las normas de convivencia dentro del conjunto, para que las acate y ponga en práctica; de ello dependerá la calidad de vida de cada uno de ustedes dentro del conjunto. Recuerde que usted está en la obligación de exigir a sus vecinos y a la administración del conjunto que se cumplan las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y se realice el mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes y equipos especiales del conjunto que también son de su propiedad.

2. ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO

GERENCIA
AMARILO S.A.-
Carrera 19A No. 90-12
Tel.: 634 0000

CONSTRUCCIÓN
AMARILO S.A.
Carrera 19A No. 90-12
Tel.: 634 0000

DISEÑO ARQUITECTONICO
GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS
Carrera 19ª No. 90 – 13 Oficina 606
Tel.: 746 0100

DISEÑO ELÉCTRICO
SEMGER - ING. HENRY SHELL
Calle 19 No. 96C-86
Tel.: 415 1468

VENTAS
AMARILO S.A.
Carrera 19A No. 90-12
Tel.: 634 0000

ESTUDIO DE SUELOS
ESPINOSA Y RESTREPO.
Calle 90 No. 19ª-46 PISO 7
Tel.: 610 4770 – 691 4073/74/97

DISEÑO ESTRUCTURAL
IPI. Ingeniería y Proyectos de Infraestructura
Diagonal 84 No. 24-24
Tel.: 236 2747

DISEÑO DE INSTALACIONES SANITARIAS, HIDRÁULICAS Y DE GAS
Ing. CESAR BOHORQUEZ
Calle 163 No. 73-60 INT. 54
Tel.: 697 9290

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

3.1 UBICACIÓN

Ilustración 1. Ubicación General

Ilustración 2 Ubicación del Proyecto

HACIENDA CASABLANCA EL MOLINO, es un conjunto residencial de apartamentos sencillos, ubicado en la antigua Hacienda Casablanca que colinda con el municipio de Madrid-Cundinamarca, zona de desarrollo urbanístico, residencial y comercial en la zona colindante con la Avenida de las flores del municipio.
El proyecto tiene facilidades de acceso y transporte a través de la Calle 13, con posibilidades de transporte intermunicipal hacia el portal de la calle 80 y futuro tren de cercanías.
Las diferentes etapas de HACIENDA CASABLANCA, se desarrollarán como conjuntos cerrados con portería y accesos independientes, parqueaderos comunales, salón social con baños y cocineta, y juegos infantiles en exteriores.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
En su primera etapa consta de 360 apartamentos, donde se contemplan 345 apartamentos sencillos típicos de 66 metros cuadrados y 15 apartamentos atípicos de 53 metros cuadrados. Los edificios del conjunto residencial se complementan con 124 parqueaderos comunales a nivel de superficie exterior, 51 parqueaderos para visitantes, los cuales gozan de las condiciones comunales y descubiertos, zonas para Bicicletero y estacionamiento de motos.

Los apartamentos se entregan en obra gris, constan de sala – comedor, cocina con zona de ropas, estudio o estar de alcobas, 3 alcobas, 1 baño social, patio (sólo para los apartamentos de primer piso), y un espacio adicional en la alcoba principal que, dependiendo de la elección, puede ser terminado por el propietario como baño principal o closet.
La agrupación está dotada con los siguientes servicios:

Portería:
Ubicada sobre **la carrera 1(V-13).** A través de este espacio se controla el ingreso vehicular y peatonal a todo el conjunto. Cuenta con sala
de espera (sin amoblar) y casilleros de correspondencia para los apartamentos del conjunto residencial. Consta de baño y cocineta para el portero, espacio para paradero de buses y cuarto de basuras.

Salón Comunal:
El conjunto cuenta con una edificación que contiene: dos (2) salones de reunión ubicados en primer piso, oficina de administración, baños comunales para hombres y mujeres, cuarto de bombas y un espacio para destinación libre (Café y/o tienda).
El tanque subterráneo está localizado en la zona comunal.

Zonas Exteriores:

Las áreas exteriores las constituyen zonas verdes, senderos peatonales en concreto y parqueaderos en adoquín vehicular (124 Parqueaderos comunales a nivel de superficie exterior, y 51 de visitantes), y un módulo de juegos infantiles.

Especificaciones Generales de las Zonas Comunes de los Edificios:

Cimentación en vigas invertida T (0.50 mts aproximadamente) y placa en sistema de prelosa sobre colchón de recebo.
Estructura en mampostería estructural, entrepiso (placa maciza) en concreto de 10 cm
Cubierta en Teja ondulada.(teja 1000) con pendiente hacia placa canal en concreto.
Fachadas exteriores e interiores en ladrillo estructural a la vista impermeabilizado y algunas áreas en pañete más vinilo.
Para los puntos fijos, se contemplan barandas metálicas y pisos enchapados en tableta Túnez .15X.15 mts combinado con gravilla lavada.
En Puntos fijos la huella y contrahuella en tableta tipo Túnez o similar combinado con gravilla lavada.
Muros internos no estructurales en bloque de arcilla.
Ventanería en aluminio anodizado mate con vidrio tipo peldar de 3 mm.
Puerta de acceso a la torre en aluminio anodizado mate con vidrio incoloro tipo peldar.
Tanto para la Portería como para el Salón Comunal se utilizará el mismo ladrillo de fachadas de los edificios con estructura convencional en concreto por ser de un solo piso.

3.3 ESPECIFICACIONES DEL APARTAMENTO

Apartamento Tipo:

Área Construida: 66,51M2 Área Privada: 59,25M2

Apartamento Atípico (Ubicado en 1er piso):

Área Construida: 53,28 M2
Área Privada: 46,98 M2

Acceso:

Marco y Puerta de acceso principal metálica con acabado en

pintura blanca.

Salón – Comedor:
Piso en concreto con simplemente aseo de obra
Muros con acabado en pañete.
Cielorraso en Karaplast color blanco en pisos tipo. Último piso en cielo-raso de drywall terminado en pintura blanca.
Ventanas con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro de 3 mm.

Estar - estudio:
Piso en concreto con simplemente aseo de obra.
Muros con acabado en pañete.
Cielorraso en Karaplast color blanco en pisos tipo. Último piso en cielo-raso de drywall terminado en pintura blanca.
Ventanas con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro incoloro de 3 mm.

Cocina:
Piso en cerámica fortaleza blanco 32 x 32 de corona o similar.
Muros con acabado en pañete.
Marco y Puerta entamborada en Madecor color madera tipo vaivén.
Salpicadero de mueble de cocina en cerámica valencia blanco 20.5 x 30.5 de corona o similar.
Cielorraso en Karaplast color blanco. Último piso en cielo-raso de drywall con pintura y zonas en placa plana con pintura color blanco.
Ventana con marco en aluminio anodizado mate con perfil de anticondensación y Vidrio claro incoloro de 3 mm.
Mesón con acabado en formica postformada, poceta sencilla en acero inoxidable de Socoda o similar y estufa a gas de 4 puestos Haceb o similar.
Mueble bajo en Madecor Blanco, con entrepaños en Madecor y sin espaldar, puertas en Madecor color blanco con canto enchapado en PVC blanco o similar
Grifería de lavaplatos Ontario de Grival o similar.
Lavadero en granito pulido (sin poceta).
Cerámica en zona de lavadero como salpicadero con cerámica blanca 20.5x30.5 o similar.
Grifería de lavadero con llave agua fría y una llave para agua fría para lavadora.
Plafón descolgado en drywall en zona de ropas.
Gas: Se entregarán redes internas de gas e instalaciones para estufa y calentador. NO SE ENTREGARA CALENTADOR.

Nota: Se deja una salida para uso del calentador de gas de paso tipo B de tiro forzado de máximo 13 lt/min o igual o menor a 23.45 kilovatios de potencia. Por razones de seguridad, este tipo de calentador deberá tener desfogue obligatoriamente hacia vacío del patio del edificio. Para facilitar la labor, la obra dejará previsto pase en el muro, el propietario por su parte se encargará de la

instalación del calentador con posterioridad a la entrega del inmueble.

Alcoba Principal:
Piso en concreto con simplemente aseo de obra
Muros con acabado en pañete.
Cielorraso en Karaplast color blanco en pisos tipo. Último piso en cielo-raso de drywall con pintura y zonas en placa plana con pintura color blanco.
Ventanas con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro de 3 mm.
Espacio que terminado por el propietario, puede ser baño o closet, según necesidad. Se entrega con puntos hidráulicos y desagües, para conexión y prolongación por parte del propietario.

Baño de Alcobas:
Muros de ducha en Cerámica 20.5x30.5 Blanco ref. Valencia de Corona, con una cenefa a tres hiladas del piso en cerámica 20x30 Ref. Asturias de Decorceramica color café claro o similar.
Muros en pañete en zonas secas.
Piso en cerámica ref. Charllote color crema 45x45 de Corona o similar.
Pisos duchas en cerámica ref. Charlotte color crema 45x45 de Corona o similar.
Marco y Puerta entamborada en Madecor color madera.
Lavamanos colgante en porcelana Blanco ref. Milano o similar
Aparatos sanitarios de porcelana en color blanco ref. Acuacer de Corona o similar.
Accesorios de cuatro piezas, ref. Trento cromo línea de Grival o similar.
Grifería ref. Catarina lavamanos con mezclador 4" de Grival o similar.
Grifería ref. Catarina de duchas con mezclador 8" de Grival o similar.
Cielorraso en Karaplast color blanco. Último piso en cielo-raso de drywall con pintura y zonas en placa plana con pintura color blanco.
Espejo flotado en cristal de 3mm.
Plafón Descolgado en drywall pintado con Karaplast color blanco.

Alcobas 1 y 2
Piso en concreto con simplemente aseo de obra
Muros con acabado en pañete.
Cielorraso en Karaplast color blanco en pisos tipo. Último piso en cielo-raso de drywall con pintura y zonas en placa plana con pintura color blanco.
Ventanas con marco en aluminio anodizado mate y vidrio claro de 3 mm.

Patio (únicamente apartamentos de primer piso):
Piso y guardaescoba en cerámica Túnez 15 x 15 de Alfa o similar.
Muros en mampostería a la vista.
Lavadero en granito pulido (sin poceta).
Puerta ventana en lámina metálica, cerradura y vidrio claro de 3 mm.
Grifería de lavadero con llave agua fría y llave para lavadora.

Televisión:
Salida para antena de televisión en Alcoba Principal y estudio.

Teléfono:
Salida para teléfono en sala y en la alcoba principal. **La activación de la línea será por cuenta del propietario.**

Citófono:
Se ubica en el muro contiguo al marco de la puerta de la cocina. La comunicación es del apartamento con la portería.

Instalaciones eléctricas:
Contador instalado, interruptores, tomas y rosetas sobre muros.

Instalaciones hidráulicas:
Contador instalado y red de agua caliente para ducha, lavamanos y lavaplatos.

3.3.1 ADECUACIONES POR PARTE DEL PROPIETARIO

El procedimiento recomendado para adelantar las adecuaciones de obra gris de los apartamentos del proyecto EL MOLINO son:

1. Tener en cuenta que debe realizar un alistamiento de los pisos de +/- 2cm de espesor con un mortero húmedo que no genere aposamientos de agua toda vez que pueda causar filtraciones por la placa al apartamento del piso inferior ocasionando daños en los acabados de techos.
2. En el espacio disponible si va realizar la terminación del baño, para el área de la cabina de la ducha debe utilizar obligatoriamente un cargue de piso con aditivo impermeabilizante. Para los muros utilizar mortero húmedo, para la ejecución de los pañetes se aconseja, previamente a la ejecución de pañetes y enchapes realizar la construcción del poyo divisorio entre la cabina de la ducha y la zona seca del baño.

4. ESPECIFICACIONES DE LOS EDIFICIOS COMUNALES

Los edificios que hacen parte de las zonas comunales del proyecto como la portería, salones de reunión, oficina de administración, cuarto de basuras y cuartos técnicos contemplan:

Pisos: En Tableta cerámica de gres formato 30x30cm combinado con cenefas y Guardaescobas en gravilla lavada para la portería, salones comunales y oficina de administración.
Los baños ubicados en construcciones comunales se entregan en cerámica 30x30cm.
Los cuartos técnicos y cuarto de basuras en cemento afinado.

Muros: En ladrillo a la vista, con secciones en concreto y paños de color, según diseño arquitectónico.
Los baños en construcciones comunales y cuarto de basuras se entregan en cerámica color blanco formato 20x20cm.
Los cuartos técnicos, en ladrillo a la vista y pañete según diseño arquitectónico.

Cubierta: Cubierta inclinada, según diseño arquitectónico. Cubierta acabada en teja plana de arcilla ref. Santa Teresa o similar y cielorrasos en drywall o similar.
En cuarto de basuras, en placa de concreto con pañete y pintura.

Ventanas: En aluminio anodizado mate con vidrio incoloro tipo Peldar y Puerta ventanas en lámina cold rolled calibre 18 con anticorrosivo y esmalte.

Puertas: El acceso a los Edificios tendrá puerta ventana en aluminio anodizado mate y vidrio incoloro

Casilleros: Se ubican en la portería y son fabricados en Madecor color madera según diseño arquitectónico.

Cerramiento: Metálico según diseño arquitectónico

Observaciones:
El apartamento modelo, la maqueta y los planos de venta, son una representación artística del proyecto y pueden sufrir algunas modificaciones ya sea por ajustes motivados por el mercado o por ajustes estructurales. Por tal motivo, el proyecto a nivel urbanístico en cuanto a su composición de diferentes viviendas puede incurrir en variaciones; y las unidades en sí podrán sufrir algunas variaciones mínimas en medidas.

EN CASO DE SER NECESARIO, LA CONSTRUCTORA SE RESERVA EL DERECHO A MODIFICAR ALGUNAS REFERENCIAS Y/O PROVEEDORES SIN DISMINUIR LA CALIDAD OFRECIDA.

5. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

ESTRUCTURA Y MAMPOSTERÍA
1) TREYCO Ltda.
Calle 83A N° 116A – 72 Int. 28
Tel.: 311- 2570852 - 4 404639
2) JORGE SAMUDIO
Calle 168 No. 8G-61 Apto. 301
Tel.:3 552245
3) PEDRO JULIO GARCÍA
Calle 26 No. 9-16
Tel.: 312 4499873 – 3 593758

INSTALACIÓN HIDROSANITARIA Y GAS
1) HIDROYUNDA S.A.
Carrera 5 No. 69 - 14 2° Piso
Tel.: 211 4370

LAVADEROS
ONICE
Carrera 9 No. 9–30 Sur - Soacha
Tel.: 781 7277

EQUIPOS HIDRONEUMÁTICOS Y BOMBAS EYECTORAS
IGNACIO GOMEZ
Carrera 40 No. 16-24
Tel.: 3 52 69 34 – 3 52 69 11

CUBIERTA TEJA ONDULADA ETERNIT
CUBIERTAS JULIO BETANCUR Y CIA Ltda.
Carrera 52 No. 6 Sur-05
Tel.: 255 3372

PUERTAS DE BAÑO Y CERRADURAS
MADECENTRO
Calle 7 Sur No. 42-70 Medellín
Tel : 325 2280

SUMINISTRO DE LADRILLO Y BLOQUE
LADRILLERA SANTAFE S.A
Carrera 9 No. 74-08 Piso 6 Of. 602
Tel. 317 7993

CARPINTERÍA METÁLICA
1) POSTAMAR
Tel: 6798904-3106192806

INSTALACIÓNES ELÉCTRICAS
IC INTELRED Ltda.
Calle 172 No. 22ª-72
Tel.:6 782955 – 6 788861

SUBESTACIÓN ELÉCTRICA MEDIA Y BAJA TENSIÓN
CODENSA
Carrera 13A No. 93-66
Tel.: Línea de atención de emergencias clientes Residenciales: 115

INSTALACIÓNES CITÓFONOS Y RED T.V.
CITERPHONE DE COLOMBIA Ltda.
Diagonal 77 Bis No. 70C-20
Tel.: 430 1302

SANITARIOS Y GRIFERÍA
SABINCO
Carrera 25 No. 13-33/43
PBX 3 51 33 77 – 2 01 11 00
FAX 3 51 21 39
ALALCO

CARPINTERÍA – MUEBLES COCINA
1) PIZANO S.A.(MUEBLES)
Av. Calle 127 No. 16ª-76 Piso 6
2) Q-BICO Mobiliario Ltda.(MESONES)
Carrera 72ª No. 71-24
Tel.: 224 5702 – 2244804

CIELO RASO- DRY WALL Y PINTURA
1) H.S.A. TECNOCONSTRUCCIONES (Dry –Wall)
Diagonal 152 No. 55A-10
Tel.: 429 6492
2) BERNARDO TORRES (Pintura)
Tel.: 310 6188554

IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA - TANQUE
ABC IMPERMEABILIZACIONES
Carrera 2E No. 29-85 Chía
Tel. 861 7832

PUERTAS PRINCIPALES Y CERRADURAS
SAUTO
Carrera 50 No. 11-65
Tel. 4 200498

SUMINISTRO E INSTALACIÓN VENTANERÍA
ALCO
Avda. Calle 24 No. 95-12 Bodega

2) PREMEBOG
Calle 128F No.96A-36
Tel. 682 1788
Tel. 428 4226 – 428 4227

ASEO E IMPERMEABILIZACION MUROS FACHADA
FRANCIELE VALIENTE
Diagonal 182 No. 20-91
Tel. 4 761515

RED INTERNA TELEFONICA
ETB (EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTA
Cra 7 # 20 -37 Mezanine

6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO

GENERALIDADES

Las marcas, tipos y especificaciones de los diversos productos utilizados en la construcción de su vivienda son de primera calidad y cumplen las normas ICONTEC.
Se han realizado controles técnicos de calidad, pruebas y ensayos suficientes durante el proceso de construcción para la entrega de su vivienda, pero es normal que durante los primeros días de su ocupación se presenten algunos detalles derivados del uso inicial.
Todos los ajustes serán atendidos con la mayor brevedad posible dentro de un programa de trabajo definido por la Obra, siempre y cuando se sigan los cuidados de uso y mantenimiento descritos en este manual.
Para solicitar estos arreglos es necesario hacerlo por escrito directamente a la Sala de Ventas según el procedimiento que este indica en el numeral nueve.
La constructora no se hará responsable de solicitudes efectuadas a otras dependencias de esta empresa.
Durante el tiempo de garantía de su vivienda no permita que técnicos ajenos a la empresa realicen modificaciones en la misma; esto ocasionará la pérdida de la garantía en la parte modificada.

6.1 CIMENTACIÓN

El edificio esta cimentado con placa maciza en concreto de 0.10 mts. de espesor; y vigas descolgadas sobre colchón de recebo, según recomendación del Estudio de Suelos.

6.2 ESTRUCTURA

El tipo de estructura empleado es un sistema sismo resistente según la norma sismo resistente NSR-98.
La estructura está conformada en mampostería estructural en los 6 pisos, entrepiso (prelosa) en concreto de 10 cm de espesor en torres de edificios.

RECOMENDACIONES:

Es de suma importancia saber que cada uno de los muros de los apartamentos y los edificios forman parte fundamental de la estructura; esto quiere decir que toda la carga y todo el peso es transmitido a los muros los cuales a su vez transmiten esta carga a las vigas de cimentación, por tal motivo es prohibido hacer modificaciones o demoliciones en los muros, incrustar tubería o hacer regatas, ya que esto debilita la estructura.
La estructura a partir del primer piso y hasta la cubierta fue diseñada y construida dentro de los requerimientos de la Norma Sismo resistente NSR-98, como MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL, que consiste en la construcción con base en piezas de ladrillo de arcilla de perforación vertical unida por medio de mortero, reforzada internamente con barras de acero, dando estricto cumplimiento a los requisitos del Capítulo D7 de la Norma. Las losas de entrepisos se

construyeron como complemento a este sistema, en placas de concreto fundidos en sitio sobre ellas y refuerzos con grafiles.
Dadas las características de este sistema, no se permite ningún tipo de remodelación, huecos y/o vanos en cualquier dimensión, ni cambios en todos y cada uno de los muros de cada apartamento. Ejecutar cualquiera de estas remodelaciones contraviene las normas y exigencias del código y por tanto las garantías por agrietamientos se perderán con la Constructora. Además los daños causados en la estructura del edificio y demás apartamentos serán responsabilidad del infractor.

6.3 CUBIERTA
La cubierta de los edificios es en teja ondulada perfil 1000 color verde, con pendiente hacia viga canal en concreto. La estructura interna de soporte de la teja es mediante perlines metálicos.
Este sistema de cubierta fue realizada de acuerdo al estudio y recomendaciones de ETERNIT.

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO
Para que la cubierta tenga larga vida es importante que todo mantenimiento y reparación se realice de acuerdo a las recomendaciones dadas por personal técnico de ETERNIT, o por personal especializado.
Este sistema de cubierta NO ES TRANSITABLE, requiere de elementos de apoyo como escalerillas o planchones y otros, los cuales se deben apoyar en las correas o perlines y el ancho de la tabla debe quedar bien apoyada sobre dos ondas como mínimo de la teja, para evitar el deterioro y rotura de las tejas de la cubierta.

6.4 FACHADAS EXTERIORES E INTERIORES
Ladrillo estructural a la vista, impermeabilizado y en algunas áreas en pañete con vinilo.
Para los puntos fijos, terrazas y balcones, se contemplan barandas metálicas y pisos en tableta Túnez .15X.15 similar y combinado con gravilla lavada.
En los puntos fijos la huella y contrahuella en enchape combinado con gravilla lavada.
Muros internos no estructurales en bloque de arcilla.
Ventanería en aluminio anodizado mate con vidrio tipo peldar de 4 mm.
Tanto para la portería y salón comunal se utilizara el mismo ladrillo de fachada de los edificios con estructura convencional en concreto por ser de un solo piso.

6.5 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS
Su vivienda dispone de una red de suministro de agua y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes, pero algunas griferías pueden requerir nuevos ajustes durante el uso inicial.
Este procedimiento de calibración será efectuado por la Constructora siguiendo el procedimiento de reparaciones locativas (numeral nueve).

6.5.1 SUMINISTRO

ACOMETIDA

Para la red de Suministro de agua potable de cada apartamento se instaló tubería PVC norma ICONTEC.

El agua caliente es conducida a su destino desde el calentador de paso a gas (no suministrado) por tuberías de CPVC, lo que garantiza que no habrá corrosión y por consiguiente no se presentará una reducción del diámetro interno.

RED DE AGUA FRÍA

Se utilizó tubería y accesorios de PVCP. Se incluye la red desde la salida del cuarto de bombas, pasa por estación reguladora de presión hasta cada uno de los codos, al nivel de piso.

RED DE AGUA CALIENTE

Los apartamentos cuentan con red de agua caliente partiendo desde el punto de conexión para el calentador a gas ubicado en la cocina hasta los puntos de ducha de los baños; en los lavamanos de los baños y del lavaplatos se entrega el punto de agua caliente. (La grifería del lavamanos y lavaplatos es de llave individual – solo para agua fría).

Se utilizó tubería y accesorios de CPVC, los cuales están diseñados para resistir altas temperaturas. Estos materiales garantizan la no reducción del diámetro por corrosión.

LA CONSTRUCTORA NO SUMINISTRA EL CALENTADOR, el propietario lo puede instalar por su cuenta, **el calentador debe ser de paso tipo B de tiro forzado de máximo 13 lt/min, o igual o menor a 23.45 kilovatios de potencia. Por razones de seguridad, este tipo de calentador deberá tener desfogue obligatoriamente hacia el vacío del patio del edificio. La obra dejará pase en el muro para esta labor.**

RECOMENDACIÓN:

Cualquier adición de un punto de agua caliente que adelante por su cuenta un propietario para darle servicio a un lavamanos, al lavaplatos o a otro punto, deberá ser realizado por personal calificado y consultando los planos record que suministrará la Constructora.

Para evitar contratiempos, recomendamos muy especialmente que estos trabajos los realice personal especializado.

6.5.2 SALIDAS SANITARIAS

Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de aguas negras. En todos los desagües incrustados, desagües colgantes y bajantes, se han utilizado tuberías y accesorios PVC – SANITARIA PAVCO.

Para todas las ventilaciones y reventilaciones del sistema de evacuación de aguas negras hacia el alcantarillado se han utilizado tuberías y accesorios PVC ventilación y sanitaria.

Igualmente, para la red de desagües de aguas lluvias, la cual comprende las tuberías y accesorios desde las cubiertas hasta los empates a la red de aguas lluvias; se ha utilizado tubería y accesorios PVC PAVCO – SANITARIA PAVCO, que cumplen con las Normas ASTM 26665-68 y CS 272-65 además de las Normas ICONTEC.

6.5.3 BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS

Igualmente para la red de desagües de aguas lluvias, la cual comprende las tuberías y accesorios desde las cubiertas hasta los empates a la red exterior y los pases en todas las placas de cimentación, se utilizó tubería y accesorios de PVC liviana para bajantes internas.

6.5.4 CONTADORES

Son suministrados y homologados por una empresa avalada directamente por la EAAB y se encuentran localizados en los halles de acceso a los apartamentos.

6.5.5 REGISTROS

El suministro de agua fría puede ser controlado en forma general desde el registro ubicado en la caja de contadores ubicado en los halles de acceso a los apartamentos.

El agua caliente podrá ser provista por un calentador **a gas de paso de tiro forzado de 13 litros (no suministrado)**, que se debe instalar en el sitio previsto. Para tal efecto se dejan listas todas las instalaciones. Debe tener en cuenta que visto de frente las instalaciones, el tubo taponado izquierdo es la salida del agua caliente, el del centro es para el gas y el derecho es el ingreso del agua fría.

Para suspender el suministro de agua caliente a cualquier aparato debe apagarse el calentador (no suministrado). y cerrar el registro correspondiente.

Tenga en cuenta que para toda reparación es necesario cerrar el registro de entrada y por ningún motivo se debe tapar la rejilla de ventilación ubicada bajo el lavadero ya que es necesaria para evacuar el monóxido que produce el calentador.

Bajo ningún punto de vista se deben utilizar duchas eléctricas.

6.5.6 LAVADORA

Al lado del lavadero encontrara el sitio de colocación de su lavadora con el grifo de agua fría, además un desagüe que está ubicado en la esquina del lavadero para conectar la manguera de salida de la lavadora.

6.5.7 RECOMENDACIONES GENERALES

Le recomendamos tener en cuenta las siguientes observaciones:

Cualquier modificación que realice a las instalaciones hidráulicas y sanitarias implica la pérdida de las garantías ofrecidas por la Constructora.

En caso de suspensión del servicio de agua, el conjunto cuenta con un tanque de reserva. Racionalice su uso.
Tenga en cuenta que para una reparación debe cerrar el registro de entrada.
Si va a dejar su vivienda por una temporada, cierre el registro general de acometida de agua, energía, gas y apague el calentador. Al regresar abra los registros y prenda el calentador.
Mantenga los registros cerrados o abiertos totalmente. No trate de controlar el flujo con la graduación del registro.
Cuando la tubería exterior del calentador presente indicios de óxido, proceda a cambiarla. Evite así molestos inconvenientes y accidentes.
Algunas griferías de lavamanos y lavaplatos llevan al extremo un filtro, debe quitarse y lavarse periódicamente. Esto se hace desenroscándolo suavemente y a su vez enroscándolo con la mano.
Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulan residuos, por lo que se produce goteo continuo. No trate de solucionar el problema forzando el cierre de la llave; llame un técnico que cambie o limpie los empaques, este proceso es parte del mantenimiento de la vivienda.
No arroje residuos de alimentos, jabón en barra, cabello u otros objetos dentro del lavamanos y el lavaplatos.
No permita que arrojen objetos sólidos en el sanitario ni tampoco grasas ni disolventes y mucho menos toallas higiénicas o elementos que puedan obstruirlo.
En la lavadora de ropa utilice únicamente el detergente recomendado para estas máquinas, con el fin de evitar el exceso de espuma en los sifones.
No utilice polvo químico (diablo rojo) para destapar las cañerías.
Evite que caigan residuos sólidos en el desagüe del lavadero.
Al colocar la red en funcionamiento los sifones de piso, y/o aparatos deben ser provistos de agua al menos una vez por semana para mantener su sello hidráulico y así evitar los malos olores a través de los mismos. Para garantizar la durabilidad del sello se debe usar un poco de aceite inodoro, no combustible y que sea menos denso que el agua. (Evita la evaporación del agua.)

- Debido a que el material PVC no resiste altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercar objetos calientes que ocasionen daños en las tuberías.
- Todo desvío, empate o reparación de la tubería, se debe hacer utilizando los materiales adecuados y accesorios necesarios, de la mano de personal calificado para estos trabajos; no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.

Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.
Por ningún motivo arrojar combustibles como thinner, gasolina o A.C.P.M. por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.
Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.

Cuando se requiera colocar puntillas o clavos en pisos o en muros, se deben consultar los planos récord y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar pasando por estos sitios, especialmente los muros cercanos a la lavadora y al lavadero.

6.6 GRIFERÍAS Y APARATOS SANITARIOS

Se han instalado griferías de mezclador en duchas y grifería de agua fría en lavamanos, lavaplatos y lavadero marca GRIVAL. Los aparatos sanitarios son en porcelana cerámica color blanco, referencia ACUACER DE CORONA o similar.
El lavadero es en granito pulido, suministrado por ONICE Ltda. (Consultar listado proveedores).
En los lavamanos y el lavadero se recomienda no arrojar sólidos por desagüe, ni líquidos disolventes como thinner, varsol u otros porque pueden deteriorarlos.

RECOMENDACIONES:

- Simplemente enjuague el grifo con agua caliente.
- Seque el grifo con un paño de algodón limpio y suave.
- No use limpiadores, paños o toallas de papel abrasivos.
- No use detergentes limpiadores que contengan ácidos, abrasivos para pulir, ni limpiadores o jabones ásperos.

La limpieza regular y rutinaria prolonga la vida de sus instalaciones hidráulicas.

6.7 INSTALACIÓN DE GAS

El conjunto está conectado a la red de gas domiciliario de Gas Natural E.S.P.
Las tuberías utilizadas son en Acero SCH 40 galvanizado, según lo establecido en la NTC 3470. Los accesorios son de acero forjado cumpliendo con la norma ANSI B.16.11. Las válvulas de bola marca Jomar, RB o Bogate cumplen con la NTC 3740; el registro para la estufa se encuentra ubicada en la cajilla plástica blanca de la parte inferior del muro donde están las instalación para el calentador.
Conforme a lo exigido en la NTC 3631: ventilación de recintos interiores donde se instalan artefactos que emplean gases combustibles se dejaron las siguientes ventilaciones: una rejilla de ventilación que se encuentra ubicada en la zona inferior de la puerta de patio (aptos. piso 1), rejilla plástica bajo lavadero (aptos. piso 2 a 6) y en la zona superior de la ventana de la cocina.

RECOMENDACIONES:

- **Las rejillas de ventilación NUNCA se deben obstruir**, de acuerdo a lo exigido por Gas Natural E.S.P.
- Se recomienda dejar cerrada la válvula de paso del gas que alimenta la estufa ubicado en el mismo muro de las instalaciones del calentador parte baja, caja registro de color blanco y la del

calentador (no suministrado) ubicada en la parte superior del lavadero, cuando deje sola la vivienda por temporadas.

- Es importante mantener bien ventilada la cocina y en el evento que detecte algún escape de gas debe cerrar inmediatamente la válvula de paso e informar a la firma Gas Natural E.S.P. en los teléfonos que aparecen al respaldo de su cuenta o en la línea 164.
- Su apartamento está diseñado para que sean colocados únicamente **calentadores a gas de paso tipo B de tiro forzado de máximo 13 lt/min o igual o menor a 23.45 kilovatios de potencia.** Para tal fin se entregará una perforación de 3" en el muro sobre la cual se instalará la tubería de desfogue, la cual debe ser de 2". (NO UTILICE OTRO TIPO DE CALENTADOR POR SU SEGURIDAD Y LA DE LA COPROPIEDAD.)
- Cualquier adición de un punto de gas o instalación de gasodomésticos que adelante por su cuenta, un propietario, para darle servicio a una estufa, un calentador o a otro punto, deberá ser realizado por personal calificado.

SI TIENE OLOR A GAS NO ENCIENDA NI APAGUE LUCES NI FÓSFOROS, ABRA VENTANAS Y PUERTA, CORTE EL PASO DE GAS, LLAME AL SERVICIO TÉCNICO O DIRECTAMENTE A GAS NATURAL, TELÉFONO 164, ó 444 66 66, 424 7769, 424 7746.

En la cubierta de cada uno de los interiores se encuentran los centros de medición, éstos alojan los medidores suministrados por la empresa GAS NATURAL S.A. – E.S.P., para determinar el monto del consumo de gas natural utilizado por cada uno de los apartamentos.

La totalidad de los materiales utilizados en el montaje de las redes para el suministro de Gas Natural cumple con las exigencias de GAS NATURAL S.A. – E.S.P.

Por ninguna razón se deben conectar los gasodomésticos a pipetas de gas propano.

6.8 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

El conjunto cuenta con una subestación eléctrica de 300 KVA que regula el fluido eléctrico para cada una de las viviendas, las zonas comunes y los equipos especiales; a través de redes de baja tensión diseñadas específicamente para cada caso y controladas a través de un Contador eléctrico homologado e instalado por CODENSA.

El proyecto tiene instalado todos los equipos requeridos por CODENSA para un óptimo funcionamiento, en ocasiones pueden presentarse variaciones del voltaje los cuales provienen de la red matriz de CODENSA y no son responsabilidad de la constructora; instale aparatos de protección en todos sus equipos.

Su vivienda incluye una serie de aparatos eléctricos, que usados adecuadamente, aseguran un buen funcionamiento y óptima confiabilidad.

Queda rotundamente prohibido el uso de duchas eléctricas debido a que el sistema eléctrico está diseñado para la instalación de calentador a gas de paso, y la carga eléctrica de su inmueble no está diseñada para este tipo de electrodomésticos.

Cualquier modificación realizada a las instalaciones eléctricas implica la perdida de la garantía de la constructora a esas instalaciones.

6.8.1 ACOMETIDAS

Las Acometidas están distribuidas por una Red de Baja Tensión. La alimentación de cada una de las unidades de vivienda se efectúa mediante el empleo de una acometida parcial para cada una, con origen en un tablero general de acometidas localizado al lado de la subestación; allí mismo se encuentra el tablero de distribución de servicios comunes general que distribuye a los equipos de bombeo, portería, salón comunal, etc. Tanto la acometida principal, como las conducciones de Alumbrado, Toma – corrientes y acometidas parciales, se han ejecutado con Tubería PVC Conduit y Cable Cu THW según diámetros y especificaciones dictados por CODENSA S.A. E.S.P

6.8.2 GRUPO DE MEDIDAS

Al lado del Tablero General de acometidas se localiza un medidor, que contiene el tablero de medida de servicios comunes general de todo el conjunto, con su respectivo totalizador, para corte directo de la corriente.

Toda instalación dispone al menos de un tablero de distribución dotado de equipo de protección de tipo automático (multibreaker) en serie con un breaker por cada uno de los circuitos en que se subdivide la instalación.

Todo tablero protege cada una de las líneas vivas; la protección no será de mayor graduación que la máxima capacidad conductora de la línea en su punto de menor calibre. Los neutros no presentan interrupción alguna y se llevan directamente al barraje del neutro del tablero. Ningún tablero parcial de potencia podrá servir como circuitos de alumbrado; los tableros de alumbrado pueden servir sólo con un número limitado de motores pequeños, hasta ½ HP tratándose de motores que arranquen sin carga. Esto con el fin de evitar bajas de Voltaje en los circuitos de alumbrado debido a cargas inductivas.

6.8.3 CONTADORES

Para cada apartamento existe un (1) contador, suministrado e instalado directamente por CODENSA S.A. E.S.P. y está ubicado en los armarios del hall de acceso de cada uno de los interiores.

6.8.4 TABLERO DE AUTOMÁTICOS

Controla los circuitos eléctricos y está diseñado de acuerdo a lo exigido por CODENSA para uso doméstico normal. El taco o automático se salta cuando se hacen derivaciones adicionales (duchas instantáneas), o se conectan demasiados aparatos o si existe algún corto en el sistema, los tacos se entregan debidamente identificados para su fácil manejo.

Para reconectar (Subir los Tacos), se debe esperar un minuto, ponerlo en posición de encendido (subirlo). Si se vuelve a saltar, desconecte los aparatos que estén en servicio (es posible que exista sobrecarga en el circuito) y proceda a reconectar el

automático. Si se vuelve a saltar, llame un técnico acreditado ante CODENSA.
Los toma corrientes dobles, tienen capacidad de 100 vatios por unidad por lo cual, no se podrán instalar aparatos que consuman más de esa potencia.

6.8.5 ANTENA T.V.
No coloque salidas adicionales (derivaciones). Su activación afecta la señal en todos los aparatos conectados al circuito y no será responsabilidad del constructor cualquier modificación.
Si se suspende de repente el sistema en todo el conjunto puede ser por que han bajado el taco del amplificador, asegúrese de que está en posición correcta antes de llamar al técnico. Comuníquese inmediatamente con la administración. Los amplificadores están ubicados en la cubierta, sobre el área del punto fijo, se entrega un amplificador por torre.

6.9 INSTALACIONES TELEFÓNICAS Y CITÓFONO
La Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá - ETB – instaló las redes de teléfonos del conjunto, redes o canalizaciones conformadas por elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la ETB ubicado en la vía pública, hasta los strips parciales que se ubican en los halles de acceso de cada interior, por lo tanto son propiedad de la ETB. La ETB podrá acceder al mismo a efectos de realizar revisión, operación, mantenimiento y reparación. No obstante los copropietarios del conjunto están facultados para obtener servicio de otras compañías telefónicas, siempre y cuando se construya la red respectiva o se obtenga previa autorización escrita de la empresa de teléfonos de Bogotá - ETB – donde conste que podrán vincularse a otro servidor a través de la misma red.
Adicionalmente AMARILO S.A., permitió el ingreso de la firma TELMEX, como un segundo operador de comunicaciones para que le preste a los residentes del Conjunto los servicios de televisión y telefonía una vez se reciban las viviendas. Para esto la firma TELMEX adelantó la infraestructura necesaria y el tendido del cableado al interior del Conjunto.
Exija a la administración que permanezcan con llave todos los tableros de control. La constructora se hace responsable de estas instalaciones solamente si no se han modificado.
No haga derivaciones internas ni permita que personas ajenas a la Empresa de Teléfonos de Bogotá ETB, interfieran el Strip telefónico ni las cajas de paso pues pueden hacer instalaciones incorrectas o contrabandos.
En el caso de algún imperfecto en el sistema de Citofonía comuníquese con la empresa instaladora Citherpone de Colombia (ver listado de proveedores) para mayor agilidad del servicio.

6.9.1 CAJAS DE PASO Y CABLEADO
Todo el cableado de acometidas pertenece a la ETB, por lo tanto no se puede conectar por éste, líneas de otras empresas. En cada piso de punto fijo hay dos cajas rectangulares, una es para la red de

telefonía y citofonía y la otra es para para televisión, en la cual se dejó un tubo de 2" como reserva desde el primer piso y otro tubo de 2" desde el tercer piso como reserva para Telmex.
En punto fijo de primer piso bajo escaleras hay una caja cuadrada donde se encuentra el reloj temporizador para la iluminación de las escaleras y de los puntos fijos de los seis pisos de la torre.

6.10 PISOS EN CERÁMICA

Los pisos de las zonas húmedas como cocinas, patio de ropas y baño auxiliar (alcobas), se entregan en enchape cerámico. El piso de la cocina se encuentra enchapado en tableta referencia Fortaleza blanco de 0.32 x 0.32 de Corona o similar. El piso del baño auxiliar se encuentra enchapado en cerámica referencia Charllote color crema de 0.45 x 0.45 de Corona o similar. El piso del patio de los apartamentos de primer piso, es de tableta cerámica referencia Túnez de 0.15 x 0.15 de Alfa o similar.
En la alcoba principal, se entrega un espacio que terminado por el propietario, puede ser baño o closet, según su necesidad. Se entrega con puntos hidráulicos y desagües, para conexión y prolongación por parte del propietario.
Se debe realizar mantenimiento al sellamiento o juntas entre cada pieza de enchape del piso aplicando un producto adecuado (boquilla) con alguna regularidad, pues con el tiempo podría presentar filtraciones.
En las áreas de balcones y en puntos fijos (circulación y escaleras) se instaló tableta Sahara de 0.15 x 0.15 m, alfagrés de Alfa.
Las tabletas instaladas son de primera calidad y pueden presentar algunas variaciones de tonos y tamaños según la norma de producción aceptadas por el mercado nacional.
Evite dejar caer objetos que pueden picar las tabletas. Cuando haga aseo a estos pisos no use esponjillas, ni cuchillas entre las juntas de las baldosas para evitar raspar el material de emboquillado y causar filtraciones, es posible que con el uso y/o el tiempo, el emboquillado en cemento blanco tienda a desgastarse, dentro del mantenimiento se debe proceder al respectivo emboquillado.
Cuando sea necesario reponer alguna baldosa instalada, es posible que presente diferencia de tono, no obstante tenga las mismas especificaciones de la instalada.

6.11 MUROS

Los muros de fachada están construidos en Ladrillo portante prensado Santafé de 12 cms de espesor y los muros interiores en Ladriblock Santafé de 12 cms, estos muros hacia el interior del apartamento se entregan pañetados.
Tener en cuenta que se atenderán las fisuras solamente en el acabado entregado por la Constructora (pañete), por lo tanto si el propietario realiza cualquier tipo de acabado sobre el pañete (estucos y/o pintura) no se realizara la Postventa. Ver numeral 11.2.3 (garantía fisuras).

6.11.1 MUROS ENCHAPADOS

La cocina se encuentra enchapada en el salpicadero con tres hiladas de cerámica referencia Valencia blanco de 0.205 x 0.305 de Corona, en la parte frontal superior del mesón.
En la zona de ropas se encuentra enchapada dos hiladas en escuadra del muro del lavadero con cerámica blanca de 0.205 x 0.305.
En el baño auxiliar del apartamento se entrega enchapado el muro de la cabina de la ducha con enchape cerámico referencia Valencia blanco de 0.205 x 0.305, y una cenefa a tres hiladas del piso en cerámica 0.20 x 0.30 Ref. Asturias color café claro o similar de Decorceramica. En las zonas secas, se entregarán muros pañetados.
Las tabletas instaladas son de primera calidad y pueden presentar algunas variaciones de tonos y tamaños según las normas de producción aceptadas en el mercado nacional y a las cuales debe acogerse la constructora.
El mantenimiento para los muros enchapados es similar al de los pisos en cerámica o tabletas.

6.12 CARPINTERÍA EN MADERA

Las puertas y marcos de los baños auxiliares, han sido fabricadas en Madecor, al igual que el marco y la puerta tipo vaivén de la cocina; se entregan puertas entamboradas color madera distribuidas por MADECENTRO. (Ver listado de proveedores). En cuanto a los muebles de la cocina, se entrega mesón con acabado en formica postformada distribuido por Q-BICO MOBILIARIO (ver listado de proveedores), y mueble bajo en Madecor Blanco con entrepaños en Madecor y sin espaldar, puertas en Madecor color blanco con canto enchapado en PVC blanco o similar. El proveedor de los muebles de cocina es PIZANO (ver listado de proveedores)
Para la limpieza usar un paño suave ligeramente húmedo con jabones no abrasivos tipo Frotex.
No exponer estos elementos al contacto de agua u otro tipo de líquido, ya que puede levantar los cantos o deformar la madera.
Se recomienda mantener un nivel de humedad similar al del exterior de la vivienda con una adecuada ventilación, teniendo cuidado de no mantener zonas excesivamente húmedas por largo tiempo (Ej.: vapor en baños) ó zonas muy calientes y secas cerca de la madera (uso de calentadores ambiente y/o secadoras), ya que puede generar moho en la madera.

6.13 CARPINTERÍA METÁLICA

Las puertas de acceso a los apartamentos son en lámina metálica 1 cara completa; se entregan marcos en lámina metálica Cold Rolled, con pintura anticorrosiva y esmalte color blanco. La limpieza debe efectuarse con trapo húmedo y un jabón suave.
La puerta principal es en Lámina Calibre 20 pintada con esmalte sintético color blanco.

6.14 CERRADURAS

Se han instalado cerraduras de pomo en la puerta de baño que se entrega del apartamento.

- La cerradura del baño es de bloqueo interior de botón. Por ser cerradura de seguridad, no lleva llave.
- La cerradura de acceso es triple pasador, marca Philips.
  Se le entregan dos copias de cada llave. **Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal y cambiar de guardas.**
  Como mantenimiento brille o limpie con bayetilla y no utilice disolventes ni esponjas pues las perillas de aluminio perderán su brillo natural.

6.15 VENTANERÍA

Todas las ventanas han sido construidas en aluminio anodizado Natural Mate de 10 micras y cuentan con perfiles anticondensación, distribuida e instalada por la firma ALCO LTDA. (Ver listado de proveedores), para permitir una adecuada ventilación y circulación de aire a fin de evitar humedad en su apartamento. **No sellarlos nunca.**

El vidrio para las ventanas es calidad Peldar con distorsión vertical permisible según norma Icontec 1804.

No deje derramar ácidos sobre la perfilaría de aluminio de las ventanas, Igualmente los perfiles cuentan con drenajes que permiten la evacuación del agua producida por la condensación que se genera en los vidrios. **Nunca los selle.**

Por la presión atmosférica y la diferencia de la temperatura entre interior y el exterior normalmente en las horas de la mañana parece que las ventanas sudaran, para disminuir este efecto debe dejar abiertas las ventanas de su vivienda para mantener ventilado y también se han instalado perfiles anticondensación para este hecho. Nunca los selle.

Es necesario a veces limpiar el goteo producido por el agua de condensación, para evitar el deterioro del marco y la pintura de los muros.

6.16 TECHOS Y CIELO RASOS

Los techos de los apartamentos se encuentran terminados en Karaplast blanco a excepción de los últimos pisos de apartamentos, los cuales se entregan con cielo raso en dry-wall.

El cielo raso de los baños se entrega en Karaplast color blanco y plafón descolgado en dry-wall pintado con vinilo color blanco.

6.17 VIDRIOS Y ESPEJOS

El espejo del baño auxiliar es de 3 mm de espesor. Los vidrios son calidad Peldar y pueden limpiarse con líquido para vidrios o agua y detergentes suaves.

El uso de limpiadores que contengan cloro, puede producir manchas en los espejos y por lo que se recomienda limpiar solamente con papel o toallas húmedas.

7. EQUIPOS ESPECIALES Y TRABAJOS EN ÁREAS DE USO COMUNAL

Las zonas comunes pertenecen a la copropiedad y a ella le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado. El proyecto cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Acueducto y Alcantarillado (E.A.A.A.M.)
- Energía Eléctrica (CODENSA)
- Teléfonos (E.T.B.)
- Gas Natural (GNCB)
- Recolección de Basuras. Depende del Municipio de Madrid

7.1 PORTERÍA Y SALON COMUNAL

A través de este espacio se controla el ingreso vehicular y peatonal a todo el conjunto. Cuenta con sala de espera (sin amoblar) y casilleros de correspondencia para los apartamentos del conjunto residencial. Consta de baño y cocineta para el portero, espacio para paradero de buses y cuarto de basuras.

La portería está dotada con equipo de citofonía al cual es conveniente darle mantenimiento por lo menos cada seis (6) meses con una empresa especializada. La Constructora recomienda hacerlo con la firma Citerphone de Colombia Ltda.- (Ver listado de proveedores).

El cuarto de basuras cuenta con persianas fijas de ventilación, poceta enchapada y 3 tolvas para depositar la basura desde el exterior del cuarto. Se le debe hacer aseo permanentemente y mantenimiento continuo para evitar que se presenten malos olores y se deteriore, debe permanecer cerrado y limpio. También se recomienda fumigarlo periódicamente.

El conjunto cuenta con una edificación de carácter comunal de un piso, en ella se encuentran la oficina de administración, 2 salones para reuniones, cada uno con cocineta, depósito, y un área de libre destinación (café o tienda); adicionalmente cuenta con baño para hombres y mujeres y cuarto de bombas.

La cubierta del salón comunal está compuesta en su mayoría por teja de gres a dos aguas, mientras que el área sobre la oficina de

administración está conformada por una placa en concreto, impermeabilizada con manto foil de aluminio (ubicada sobre la oficina de administración).

7.2 ZONAS VERDES

Las zonas verdes están comprendidas por los prados, jardines y árboles. En el prado se encuentra el módulo de juegos infantiles.

- Se deben fumigar y abonar para mantenerlos en buen estado. Se deben regar con frecuencia, especialmente en verano, día de por medio en horas de la tarde.
- Los elementos como drenajes se deben mantener evitando su obstrucción y realizando limpieza frecuentemente.
- Evitar que las personas y los animales deterioren los jardines y los prados.
- Las zonas verdes deben ser podadas periódicamente.

7.3 JUEGO INFANTIL

El Conjunto cuenta con un juego infantil múltiple ubicado en las áreas exteriores de acuerdo a lo definido en el diseño arquitectónico.

- El módulo de juegos infantiles se debe mantener con pintura para exteriores, esmaltes y lacas apropiadas y se deben repintar cada año, además de hacerle una revisión periódica. Previendo un funcionamiento adecuado y seguro.

7.4 PARQUEADEROS Y ZONAS DURAS

Hacen parte de las zonas duras del Conjunto, los parqueaderos, andenes, rampas, escalones y plazoletas.

- La zona de parqueaderos está construida sobre una estructura de pavimento de aproximadamente 0.90 Mts de espesor, compuesta por material entre rajón, sub bases y bases de recebo, sobre la cual va instalado como acabado un adoquín de arcilla a través de toda el área de parqueaderos. Todo lo anterior cumpliendo con las recomendaciones y especificaciones indicadas en el estudio de suelos elaborado por la firma EY R - ESPINOSA Y RESTREPO.

Nota Importante:

De acuerdo con el estudio de tráfico elaborado por el Ingeniero de Suelos, el parqueadero del Conjunto está considerado como tráfico liviano, en virtud de ello la carga máxima permitida será de vehículos hasta de seis (6) Toneladas.

La Administración del conjunto deberá restringir el ingreso de vehículos pesados que superen dicha especificación tales como camiones de trasteo, carros de basuras, carro tanques y otros. Esto con el fin de evitar el deterioro o hundimiento de la estructura de pavimento.

Otros Elementos:

- Los sumideros de la zona vehicular son en concreto reforzado.
- Los sumideros, desagües y rejillas se deben limpiar con frecuencia para evitar obstrucciones que conllevarían al levantamiento de los pisos e inundaciones.

- Las cajas de inspección, desagües y alcantarillado se deben fumigar cada tres (3) meses para evitar la proliferación de plagas como cucarachas, roedores y demás.

7.5 ILUMINACIÓN EXTERIOR

El sistema de iluminación de las zonas exteriores comunes y accesos a las torres, se ha desarrollado mediante la ubicación de luminarias ornamentales que constan de un poste metálico tipo intemperie y lámparas con bombillo de 70 o 150W a 220V luz de sodio.

Todo de conformidad con los planos y especificaciones indicadas en el diseño eléctrico y de iluminación.

Los cableados, postes y luminarias instaladas cumplen en su totalidad con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – (norma RETIE)

7.6 CERRAMIENTO Y ELEMENTOS METALICOS:

El Conjunto se encuentra limitado y protegido por un cerramiento en ornamentación, construido con párales en Tubos cuadrados de 3" empotrados en una viga de concreto cada 3mts. y reja en tubos cuadrados de 1" calibre 20, con anticorrosivo gris y dos manos de pintura negra.

- Los elementos metálicos de hierro como puertas, tapas, rejas deben ser mantenidos con anticorrosivo y pinturas especiales para exteriores por lo menos una vez al año.

7.7 SERVICIOS COMUNES

7.7.1 EQUIPOS DE PRESIÓN CONSTANTE

Se cuenta con un equipo de presión pre ensamblado con alternación manual y un tanque de reserva de agua de la siguiente especificación:

Un equipo de presión compuesto por:

- 3 bombas.
- 2 tanques hidro-acumuladores.
- 1 tablero de control con sus respectivos accesorios
- Válvulas y manómetros

7.7.2 TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE

El conjunto cuenta con un tanque de reserva de agua localizado en el sótano del salón comunal.

Está construido en concreto reforzado de 4000 psi, debidamente impermeabilizado el piso y los muros, también fue lavado y desinfectado.

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO

El Lavado y desinfección de los Tanques debe efectuarse, estrictamente, por lo menos cada seis meses.

Para la inspección y procedimiento, se accede por el cuarto de bombas al tanque y se procede en primera instancia a limpiar cualquier tipo de impurezas que puedan tener los pisos y muros.
Se lava con agua potable a presión los muros y pisos, procediendo luego a recoger los residuos.
Se desinfecta, con medios químicos (Hipoclorito de Sodio, en proporción de 100 partes por millón)
Se hace un relavado con agua potable a presión retirando los nuevos residuos que puedan quedar.
El procedimiento de lavado se efectuará, desocupando el tanque, para lo cual se cierra el registro de acometida, ubicado al lado del flotador mecánico, consumiendo el contenido hasta que quede vacío; durante el período de vaciamiento se debe verificar frecuentemente el nivel del agua, hasta que se encuentre a unos 20 cms. por encima de la válvula de pie. A un nivel de unos 50 cms por encima del piso del tanque se debe cerrar la válvula ubicada en el cuarto de bombas junto al muro del tanque que se va a proceder a lavar. Esta válvula se volverá a abrir una vez el tanque se encuentre lleno nuevamente.
Previamente a la puesta en servicio del tanque de almacenamiento de AGUA POTABLE se desinfectaron las tuberías llenándolas con una solución de 100 partes por millón de cloro disponible, manteniéndolas llenas durante 2 horas, al cabo de las cuales se vaciarán permitiéndose la circulación de agua potable hasta evacuar y lavar completamente la solución. Una alternativa es, siguiendo el procedimiento expuesto, utilizar una solución de 50 P.P.M., durante seis (6) horas.
Una vez esté lleno el Tanque, después del procedimiento de lavado, se agregan productos químicos para mejorar la potabilización y el tiempo de conservación del agua.
MENSUALMENTE: Verificar la Operación de las Bombas, encendiéndolas manualmente durante 30 segundos. Verificar, durante el tiempo de la operación, que no haya escapes de aire o de agua en las conexiones. Verificar que los flotadores no se encuentren enredados o atascados.
SEMESTRALMENTE: Efectuar labores de aseo y limpieza de los fosos donde se encuentran las electro-bombas. Efectuar labores de limpieza de los desarenadores y de todas las cajas de paso.
ANUALMENTE: Se requiere verificar, junto con el Servicio Técnico Autorizado, el funcionamiento normal de los automáticos ubicados en el Tablero General de cada uno de los equipos.
ADVERTENCIAS: Las labores de Mantenimiento deben ser realizadas a conciencia debiéndose, por lo tanto, nombrar una persona que se encargue de hacer el seguimiento de los pasos definidos en ésta Guía. Por ningún motivo, se debe manipular el interior del Tablero de Control; en caso de requerirse, se deberá contactar al Servicio Técnico Ignacio Gómez (Ver Directorio).

7.7.3 ANTENAS COMUNALES DE TELEVISIÓN

El conjunto cuenta con un sistema comunal de televisión para recepción de las cadenas nacionales y canales privados nacionales, de alta y baja frecuencia. Las antenas de TV para recepción de

señal se encuentran instaladas en la cubierta, una por cada 3 Torres. Estas antenas están conectadas por un cable coaxial tipo RG 6 AWG 18, 75 Ohmios, para red interna y red externa el cual reparte la señal tanto vertical como horizontalmente, llegando en primera instancia a las cajas de paso. Las derivaciones se efectúan a partir de éstas cajas, mediante conectores, filtros y spliters, hasta cada una de las tomas en todos los apartamentos. Los cables de transmisión se conducen a través de tubería PVC de ø 1 y ø ½".

COMPONENTES DEL SISTEMA

Antenas Multicanal LPR 7A 25 Db para VHF
Yagui tipo Corner reflector para UHF
Amplificadores TRU-SPEC TA-36 y TA-25
Splitters TRU-SPEC DSU-2 UHF-VHF-FM

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO:

- Se debe evitar la manipulación tanto en el compartimiento de los amplificadores, como en las respectivas cajas de paso. Los elementos tales como conectores, filtros, etc., son demasiado sensibles originando, en caso de soltarse una pérdida automática de la señal, o deficiencias en la calidad de la misma.
- Se recomienda realizar un mantenimiento, con periodicidad por lo menos semestral, incluyendo limpieza interior y exterior, por parte de personal calificado, preferiblemente técnicos de la empresa suministrante.
- No efectuar, por su cuenta, revisiones ó reparaciones a los sistemas de antena comunal de televisión. De hacerlo estos equipos perderán garantía ofrecida por el fabricante.
- La interconexión del sistema a otros sistemas de televisión por cable o suscripción, debe hacerla una firma especializada en el ramo que no altere la señal de los equipos comunales ya que hace perder automáticamente la garantía de éstos, al efectuar su cableado a través de los mismos ductos utilizados para el transporte de la señal de televisión nacional.

7.7.4 SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN - CITOFONÍA

El conjunto posee un sistema de intercomunicación – Citofonía desde la Portería principal hasta cada una de las unidades de vivienda. Citófonos marca Sprint Bticino ref. 334202, de los cuales se recomienda que al desinstalarlos de la pared, no dejar unir los cables y marcarlos para que se vuelva a instalar de manera correcta, ya que por una mala manipulación generaría inconvenientes en la consola de portería y por lo tanto afectando la comunicación de todos los apartamentos del conjunto. La unidad central de citofonía con consola de control de citófono marca SONIKA se encuentra colocada sobre el mesón instalado en la portería principal. Cada torre es alimentada a través de ducterías. Desde allí se efectúan las derivaciones hasta cada uno de los citófonos. Los diferentes cables se conducen a través de Tuberías Conduit PVC de diámetros entre ½" y 1½".

COMPONENTES DEL SISTEMA, PARA CADA VIVIENDA
Aparatos: Citófonos Bticino, ref. Sprint 334202.
Parlantes portero: de una salida línea Tersystem Bticino, para cada uno de los interiores
Fuente: De alimentación audio digital.

7.7.4.1 INSTRUCCIONES PARA EL BUEN USO DEL SISTEMA

COMUNICACIÓN CON LA PORTERÍA:
1. Descolgar el Auricular.
2. El portero contestara – Portería.
Si no se obtiene comunicación es porque se encuentra ocupado; por favor cuelgue y espere unos segundos que el portero lo llamará.

COMUNICACIÓN CON PARLANTE PUERTA ACCESO TORRE:
1. Descolgar el Auricular.
2. Pulsar el botón superior derecho – abre puerta acceso torre.
El botón azul del citófono esta deshabilitado por configuración del sistema
.
COMUNICACIÓN DE VIGILANTE A APARTAMENTO:
1. Descolgar el Auricular del Citófono del Conserje.
2. Digitar Número del apartamento y el interior al cual necesita llamar.
3. Pulsar el botón de timbre. (D)
4. Cuando se termine la conversación colgar bien el auricular.

RECOMENDACIONES:

- Todos los equipos especiales son de propiedad del Conjunto. Una vez vencida la garantía del fabricante e instalador la Administración de la Copropiedad, la cual se encargará del mantenimiento de dichos Equipos.

7.7.5 IMPERMEABILIZACIONES
RECOMENDACIONES PARA IMPERMEABILIZACIONES DE CUBIERTAS

- Se debe evitar, en lo posible, el acceso a las Cubiertas de Personas ajenas a la Administración, puesto que el tránsito de Personas y/o Equipos para instalaciones de Antenas de radio, T.V., etc. puede producir perforaciones en el manto, motivo por el cual se perderá la GARANTÍA ofrecida por la Empresa Impermeabilizadora.
- No se deben instalar sistemas de televisión, monitoreo o alarmas por cubierta esto generará la pérdida de la garantía de la misma.

IMPERMEABILIZACIÓN PLACAS DE CUBIERTA.

DESCRIPCION	OBSERVACIONES

Especificación Técnica – Procedimiento de Aplicación:	Se efectuó la imprimación de todas las superficies, en las placas de cubiertas ubicadas en los últimos pisos de los puntos fijos se colocó manto morter plas con foil de aluminio.

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO DE IMPERMEABILIZACIÓN DE PLACAS DE CUBIERTAS

Después de un aguacero fuerte se deben barrer los restos de agua que no se hayan evacuado por los sifones para evitar filtraciones a través del recubrimiento del piso.

8. MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS

Con el fin de completar las instrucciones sobre el uso y mantenimiento de su apartamento, a continuación encontrará una guía para la limpieza y eliminación adecuada de manchas que puedan presentarse y que por sus características demanden un método de limpieza especial.

8.1 AZULEJO CERÁMICA

En el caso de placa opaca en la superficie, utilizar un producto descalcificador de agua.
Cal: Aplicar vinagre solo durante diez (10) minutos y después lavar.
Pintura: Fregar inmediatamente; si fuere necesario utilizar un decolorizante o quitar pintura.
Espuma de Jabón: Utilizar parafina
Manchas en General: Utilizar una solución de detergente suave o lavar con una solución compuesta por:

- Media taza de vinagre suave.
- Un cuarto de taza de carbonato de sodio.
- Cuatro litros de agua caliente.

Sí las manchas persisten, utilizar una pasta de bicarbonato de soda y lejía; nunca ácido ni abrasivos, y enjuague bien.
Para manchas de café, vino frutas, yodo, tintes para pelo, fregar inmediatamente con agua jabonosa caliente.
Comida y Tinta: Frotar sólo con líquidos detergentes o limpiador todo uso.
En manchas persistentes lavar con agua jabonosa caliente o aplicar una pasta de bicarbonato de soda y agua por dos minutos, lavándola posteriormente.
Obstrucciones Persistentes: Utilice un producto limpiador de desagües o llame un plomero.
Obstrucciones con Grasa: Vierta un litro de agua hirviendo con sal y bicarbonato de soda.

8.2 GRIFERÍA Y SUPERFICIES CROMADAS

Nunca utilice abrasivos.
Grasa: Aplicar bicarbonato humedecido o soda, o utilizar limpiador para metal cromado.
Corrosión: Si no esta muy fuerte saldrá con limpiador para pulir metal cromado; de otra manera, es mejor cambiar la limpieza.
Manchas en General: Lavar con agua jabonosa y secar, también puede utilizar amoniaco o limpiador de metal.

8.3 BAÑO

Baños de esmalte de porcelana o vitrificados.
Manchas en General: Un producto limpiador para baños o para esmalte vitrificado.
Marcas de Agua: Con limpiador para baños o alcohol.

8.4 LADRILLO

Líquenes y Mohos: Utilizar herbicida.
Alquitrán: Retirar físicamente los excesos y luego lavar con detergente.
Manchas Marrones o Grises: Con ácido oxálico caliente.
Manchas en General: Utilizar un líquido limpiador no abrasivo, zumo de limón o vinagre.

8.5 MADERA
Manchas en General: Madera sin tratar con detergente y muy poca agua o fregar con polvos detergentes.
Madera Pintada: Lavar con una solución de líquido limpiador o con agua caliente pequeña de carbonato de sodio por cada (4) litros de agua; luego enjuagar.
Madera Barnizada: Frotar con té líquido, o con líquido limpiador limpiador abrasivo.

8.6 MÉTODOS DE LIMPIEZA
Aceite y Grasa: Eliminar los residuos, utilizando un producto de limpieza en seco y aplicando una plancha caliente sobre papel absorbente.
Agua: Fregar inmediatamente y secar para evitar mancha por humedad.
Barro: Quitar cuando este seco y aplicar jabón suave.
Betún para Zapatos: Eliminar residuos y aplicar un limpiador en seco.
Goma de Pega: Utilizar disolventes recomendados por los fabricantes o limpiador en seco.
Pintura: Eliminar residuos, utilizando un producto de limpieza en seco; lavar con jabón suave.
Quemaduras: Recortar las fibras quemadas con unas tijeras; luego limpiar con champú y una cucharada pequeña de vinagre blanco.
Orines: Lavar a chorro con soda o una esponja empapada de vinagre blanco en solución seco y aplicar champú con un poco de antiséptico.
Sangre: Seguir el procedimiento anterior, se puede utilizar también un líquido quitamanchas. Las manchas secas son difíciles de eliminar.
Tinta de Bolígrafo: Utilizar alcohol metílico con un poco de vinagre; emplear vinagre con leche.
Alcohol: Secar, rociar con soda y frotar con una esponja caliente.
Vino: Actuar rápidamente; lavar a chorro con soda o agua caliente, o con vino blanco si es mancha de tinto. Secar y aplicar champú.

Las anteriores recomendaciones forman parte de los siguientes documentos:
SPOT CHECK, VICENT BORDOY, VENTURA PUBLISHING - LONDRES
Por lo tanto, y aunque se ha puesto todo el cuidado posible en comprobar la eficiencia de los métodos e instrucciones dados anteriormente, no podemos comprometernos a dar absoluta garantía de los consejos mencionados.

9. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS

En caso de tener algún problema de post-venta en su vivienda por favor realice el siguiente procedimiento para solicitar el arreglo, de esta forma se garantiza que la solicitud llegue a la persona indicada y que usted sea atendido a la mayor brevedad posible; la constructora no se hace responsable de solicitudes realizadas a otras dependencias de la empresa.

1. Copie, diligencie en su totalidad y entregue el formato ubicado en el numeral 9.1 de este manual, llenando toda la información solicitada y describiendo claramente el problema.

2. Entregue en la sala de ventas directamente a la vendedora, tres (3) copias. Solicite que le sea colocada en las copia firma, sello y fecha de recibido, la obra no se hace responsable por reclamaciones que no estén debidamente radicadas, para lo cual debe presentarse esta copia recibida.

3. A partir de la fecha de recibo de la solicitud recibirá dentro de un término de ocho días la visita de un profesional para evaluar la reparación a realizar y coordinar la programación de trabajo.

4. En caso de presentarse una post-venta, cuando la sala de ventas ya no esté en funcionamiento, el propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas ubicado en el numeral 8.1 más dos copias y enviarlo a AMARILO S.A. a la Carrera 19A No 90-12.

5. A medida que se vayan realizando trabajos parciales el encargado de esta labor solicitara su firma como constancia de que realizó el trabajo ordenado.

Nota: Cada actividad debe ser firmada para continuar con la siguiente.

Agradecemos su colaboración el seguir este procedimiento para poder darle un mejor servicio.

Versión:	1	FORMATO DE SOLICITUD ARREGLOS POST VENTA	AMARILO creamos espacios

PROYECTO: _____ **GARAJE:** _____

TORRE / Conjunto: _____ **INMUEBLE:** _____ **DEPÓSITO:** _____

E-MAIL: _____

Fecha de Solicitud: **Día** _____ **Mes** _____ **Año** _____

Fecha de entrega inmu **Día** _____ **Mes** _____ **Año** _____

NOMBRE PROPIETARIO: _____

NOMBRE SOLICITANTE: _____

TELÉFONO SOLICITANTE: _____

CELULAR SOLICITANTE: _____

No.	Unidad (Apto, deposito, garaje)	Espacio (Cocina, alcobas, sala - comedor, baños, etc)	ACTIVIDADES SOLICITADAS (Descripción del solicitante - detalle de la post venta)	ACTIVIDAD EJECUTADA (Como se soluciono, observaciones obra)	Tiempo de solución (0 a 5, 5 a 10, 10 a 15, > a 15)	FECHA RECIBIDO	DATOS
1.							NOMBRE DE QUIEN RECIBIO FIRMA O K
							NOMBRE DE QUIEN RECIBIO FIRMA O K
							NOMBRE DE QUIEN RECIBIO FIRMA O K

	V-1	V-2	V-3	V-4
HORA PROGRAMADA				
HORA LLEGADA RESIDENTE				
VTO BNO PROPIETARIO				

Este espacio debe ser diligenciado por el propietario.

OBSERVACIONES

Versión:	1	FORMATO DE SOLICITUD ARREGLOS POST VENTA

10. RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Reglamento de Propiedad horizontal tiene por objeto someter el conjunto al Régimen de Propiedad Horizontal contenido en la ley 675 de 2001. Para tal efecto se ocupa de:

- Determinar los bienes de propiedad privada así como de los bienes de propiedad común del conjunto
- Determinar la participación en la copropiedad y el pago de expensas comunes.
- Consagrar los derechos y obligaciones de los copropietarios del conjunto.
- Definir los órganos de administración y en general determinar las materias propias de la Propiedad Horizontal.
- En este sentido es de resaltar los 2 clases de bienes del conjunto los cuales son:

Bienes Privados: Entendiéndose como el derecho que cada propietario tiene como dueño exclusivo de su propiedad y como tal podrá disponer de éste enajenándolo, hipotecándolo, gravándolo, etc.

Bienes Comunes: A diferencia de los bienes privados, no son de propiedad absoluta del copropietario individualmente considerado sino son bienes de propiedad común y el dominio inalienable e indivisible del conjunto.

Vale la pena resaltar que el Reglamento de Propiedad Horizontal regula los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de cada uno de los copropietarios para los cual resaltamos los siguientes:

DERECHOS

Como habíamos indicado anteriormente con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores para tales bienes, pueden ejercer el derecho de propiedad y dominio en todas sus formas y manifestaciones.

Con relación a los bienes comunes puede servirse de la utilización según su naturaleza y destino ordinario, y con el cuidado y la moderación necesarios, sin privar de igual derecho a los demás propietarios y ocupantes, ni a perturbar el uso legítimo de los mismos.

De otra parte se tiene derecho a participar en las Asambleas generales de Copropietarios teniendo voz y voto en las mismas, y presentar solicitudes respetuosas a los organismos de todas las inquietudes relacionadas con el conjunto.

OBLIGACIONES

La copropiedad del conjunto no genera sólo derechos sino también obligaciones y prohibiciones que buscan la convivencia entre

copropietarios fijando desde el inicio las reglas de juego para la convivencia en copropiedad.

En este sentido resaltamos como obligaciones de los copropietarios:

- Dar a las unidades privadas y comunes la destinación especificada o señalada en el reglamento.
- Pagar cumplidamente las cuotas de administración.
- Ejecutar las reparaciones de su respectivo bien que puedan causar daño o molestia a los demás copropietarios.
- Velar por el buen funcionamiento del conjunto, de sus bienes y de las personas a su cargo.

PROHIBICIONES

El Reglamento de Propiedad Horizontal señala de manera no taxativa las prohibiciones de cada uno de los copropietarios relacionados con las unidades privadas, los bienes comunes y en general con el conjunto, destinadas abstener con esto la ejecución de cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad y el sosiego a los demás o que ponga en peligro la salubridad y estética del mismo.

Lo invitamos a leer el articulado del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto para tener un mayor conocimiento del mismo.

11. GARANTÍAS

Los términos de garantía para las unidades de vivienda localizadas en el **HACIENDA CASABLANCA- EL MOLINO** son las siguientes:

Amarilo S. A. para efectos de la garantía que otorga sobre los inmuebles que vende, diferencia entre daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble y los daños que aparecen con el uso del mismo. Tal distinción implica acciones diferentes a saber:

11.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE.

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la Constructora responda por ellos.

11.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL: Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año. Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará vencido este término.

La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses, contados a partir de la entrega del inmueble. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas que se encuentra en el numeral ocho de este manual, solicitando la reparación de las fisuras. Si dicho formato no se diligencia y radica en la sala de ventas de acuerdo con el procedimiento descrito en el numeral ocho, éstas no se atenderán. El plazo indicado no se suspenderá por la falta de uso del inmueble por parte del comprador, quien una vez vencido deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido

Nota 1: Amarilo S.A. recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Si el comprador cambia el color de los muros, instala enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o

pisos, y se presentan fisuras o similares, Amarilo S.A. no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, Amarilo S.A. procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por el comprador. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

Nota 2: Amarilo S.A. no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. Se recomienda que el conjunto reglamente estas instalaciones para garantizar la calidad de la señal de televisión.

Nota 3: Amarilo S.A. no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará también si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contrata a un tercero para el efecto.

Nota 4: Amarilo S.A., en el evento en que así se requiera procederá a la reparación de los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, pero no reconocerá Indemnizaciones en dinero.

Nota 5: Todo lo dicho con respecto a garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, como por ejemplo sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.